

گزارش و تحلیل قدرت خرید و

زمان انتظار برای خانه دار شدن

(۱۳۹۴-۱۴۰۰)

مهدی فرحزادی

مقدمه

اهمیت بخش مسکن بر هزینه‌های خانوارها و اختصاص بخش بزرگی از درآمد خانوارهای مستاجر به این بخش و نیز حساسیت‌ها و تاثیرات اقتصادی و اجتماعی ناشی از آن، باعث تحولات قابل ملاحظه‌ای در جامعه می‌شود. با بررسی روند تغییرات قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن در سال‌های گذشته، می‌توان دریافت که نسبت تورم مسکن به درآمد و هزینه‌های خانوار چگونه است.

منبع تمامی اطلاعات استفاده شده در این گزارش، مربوط به طرح قیمت و اجاره مسکن و هزینه و درآمد خانوار مرکز آمار ایران است که در سایت این مرکز ارایه شده است.

با توجه به متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در شهرهای کشور در سال ۱۳۹۴ که برابر ۱۴۳۴۲ هزار ریال بوده است، یک خانوار شهری با کل درآمد خود به‌طور متوسط قدرت خرید ۱۹,۴ مترمربع زیربنا را داشت. فرض مهم آن است که خانوار تمام درآمد خود را پس‌انداز و صرف خرید مسکن نماید. این شاخص در سال ۱۳۹۶ به ۲۲,۸ مترمربع می‌رسد که افزایش آن علی‌رغم این‌که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی به ۱۶۱۲۱ هزار ریال رسیده است، ناشی از افزایش درآمد خانوارهای شهری و پیشی گرفتن نرخ تورم عمومی از تورم مسکن می‌باشد. متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای مسکونی در سال ۱۴۰۰ به ۱۱۸۰۸۷ هزار ریال رسیده است و این شاخص به ۹,۵ مترمربع می‌رسد که کاهش آن ناشی از افزایش تورم بخش مسکن و عدم رشد درآمدها متناسب با نرخ تورم عمومی است.

انجام محاسبات مشابه با فرض کسر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد، تنها قدرت خرید ۱۵,۱ مترمربع در سال ۱۳۹۴، ۱۸,۰ مترمربع در سال ۱۳۹۶ و ۷,۴ مترمربع در سال ۱۴۰۰ را داشته است. حال اگر کل هزینه‌های خانوار از درآمد کسر شود، خانوار در سال ۱۳۹۴ قدرت خرید ۱,۱ مترمربع، در سال ۱۳۹۶ قدرت خرید ۲,۳ مترمربع و در سال ۱۴۰۰ قدرت خرید ۱,۷ مترمربع را دارد.

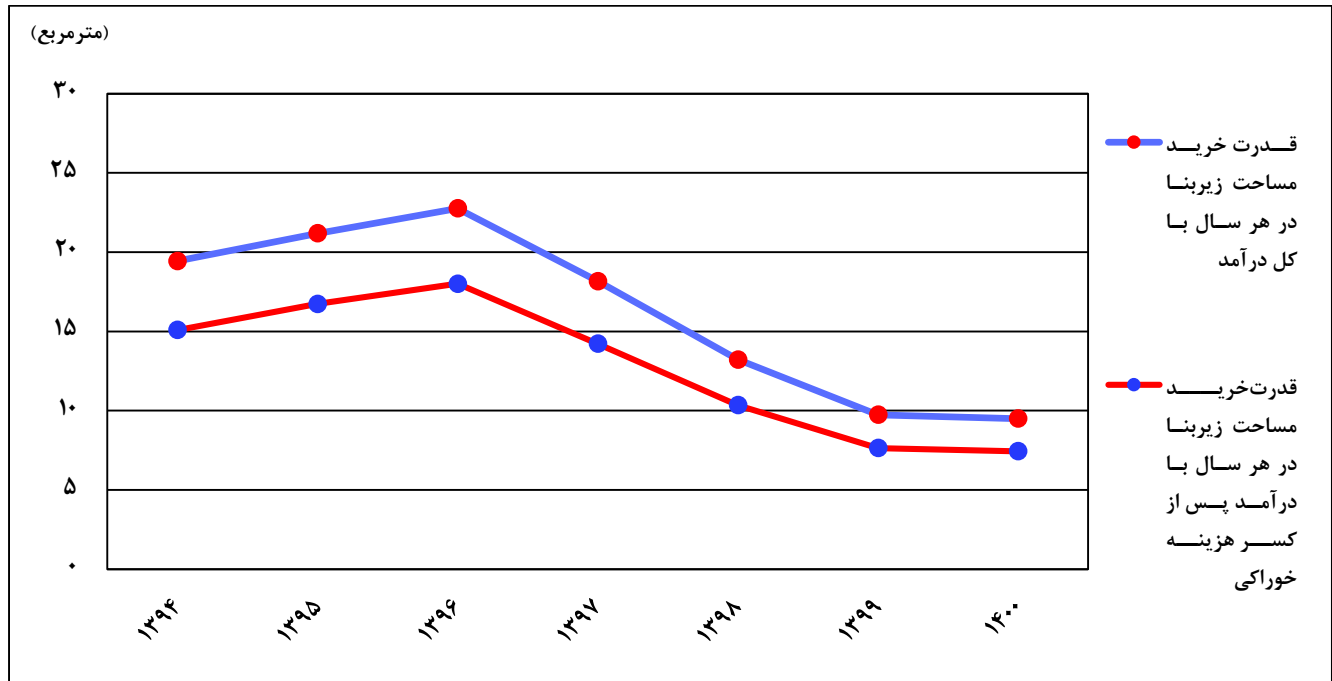
شاخص زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوارهای شهری کشور برای یک واحد مسکونی با مساحت ۸۰ مترمربع (با توجه به این‌که در طرح ملی مسکن، متراژ واحدها براساس الگوی مصرف، بین ۷۵ تا ۸۰ مترمربع در نظر گرفته شده است، در این گزارش نیز عدد ۸۰ مبنای محاسبات قرار گرفته است) و با فرض عدم تغییر قیمت مسکن و ذخیره‌ی کل درآمد سالانه خانوار، در سال ۱۳۹۴ برابر ۴,۱ سال بوده است که این شاخص در سال ۱۳۹۶ به ۳,۵ سال کاهش می‌یابد ولی در سال ۱۴۰۰ بار دیگر به ۸,۴ سال افزایش می‌یابد. حال اگر هزینه‌های خوراکی خانوار از درآمد کسر شود، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۴ به ۵,۳ سال، در سال ۱۳۹۶ به ۴,۴ سال و در سال ۱۴۰۰ به ۱۰,۸ سال می‌رسد. درحالی‌که با کسر کل هزینه‌های خانوار، مدت زمان انتظار در سال ۱۳۹۴ برابر ۶۹,۶ در سال ۱۳۹۶ برابر ۳۴,۵ سال و در سال ۱۴۰۰ برابر ۴۷,۴ سال محاسبه می‌شود، بنابراین خانوارهای شهری کشور برای صاحب‌خانه شدن باید ۴۷ سال منتظر بمانند.

قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن

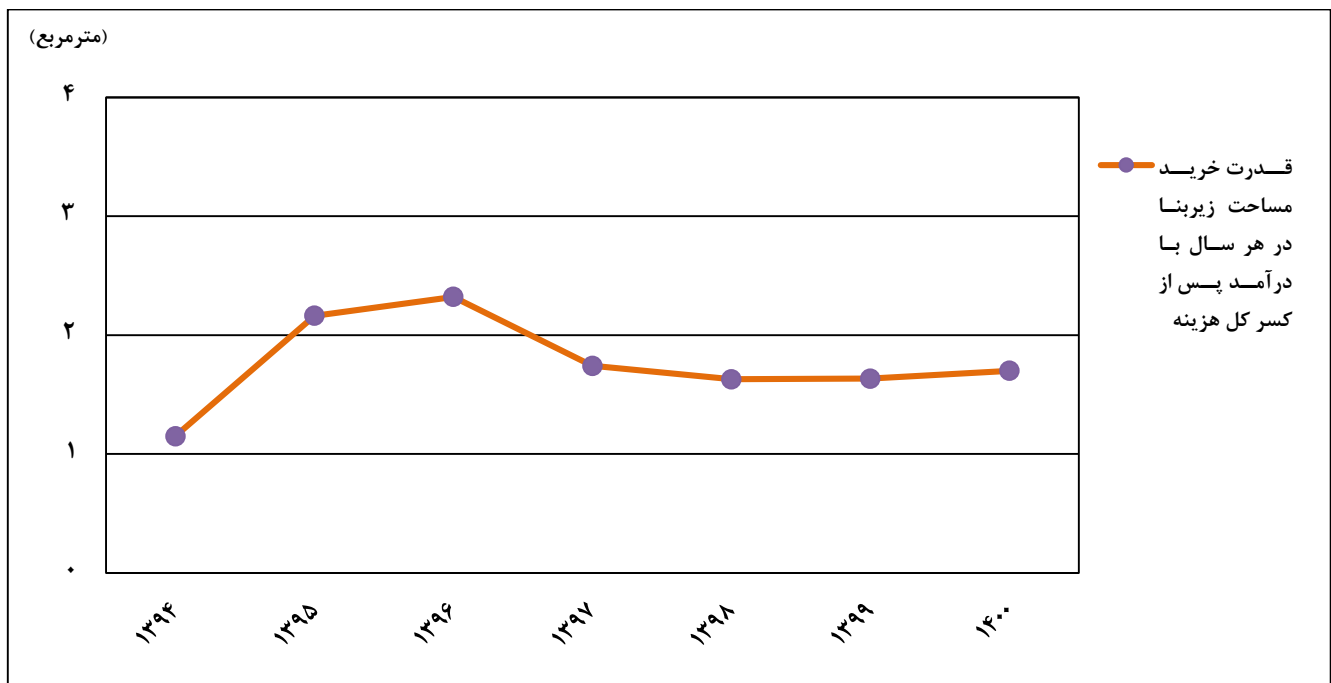
جدول-اطلاعات درآمد، قدرت خرید و زمان انتظار برای خانه‌دار شدن خانوار ۱۳۹۴ تا ۱۴۰۰

۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	شاخص
۱۱۲۴۲۱۷	۷۴۶۷۶۴	۵۴۱۰۰۷	۴۳۴۹۰۵	۳۶۶۹۴۷	۳۱۷۲۱۰	۲۷۸۸۷۲	کل درآمد (هزار ریال).....
۹۲۵۰۱۷	۶۲۱۳۹۲	۴۷۴۳۷۹	۳۹۳۲۲۷	۳۲۹۵۲۵	۲۸۴۸۲۱	۲۶۲۳۹۸	کل هزینه (هزار ریال).....
۲۴۶۵۳۷	۱۶۱۰۹۴	۱۱۷۵۲۹	۹۴۵۰۵	۷۶۷۵۰	۶۶۶۳۶	۶۲۴۳۱	هزینه خوراکی (هزار ریال).....
۶۷۸۴۸۰	۴۶۰۲۹۸	۳۵۶۸۵۰	۲۹۸۷۲۲	۲۵۲۷۷۵	۲۱۸۱۸۵	۱۹۹۹۶۷	هزینه غیرخوراکی (هزار ریال).....
۱۱۸۰۸۷	۷۶۷۱۰	۴۰۹۳۳	۲۳۹۳۹	۱۶۱۲۱	۱۴۹۷۴	۱۴۳۴۲	متوسط قیمت یک مترمربع زیربنا در شهرهای کشور (هزار ریال).....
۸۷۷۶۸۰	۵۸۵۶۷۰	۴۲۳۴۷۸	۳۴۰۴۰۰	۲۹۰۱۹۷	۲۵۰۵۷۴	۲۱۶۴۴۱	درآمد پس از کسر هزینه خوراکی (هزار ریال).....
۱۹۹۲۰۰	۱۲۵۳۷۲	۶۶۶۲۸	۴۱۶۷۸	۳۷۴۲۲	۳۲۳۸۹	۱۶۴۷۴	درآمد پس از کسر کل هزینه (هزار ریال).....
۹,۵	۹,۷	۱۳,۲	۱۸,۲	۲۲,۸	۲۱,۲	۱۹,۴	قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با کل درآمد (مترمربع).....
۷,۴	۷,۶	۱۰,۳	۱۴,۲	۱۸,۰	۱۶,۷	۱۵,۱	قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس از کسر هزینه خوراکی (مترمربع).....
۱,۷	۱,۶	۱,۶	۱,۷	۲,۳	۲,۲	۱,۱	قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با درآمد پس از کسر کل هزینه (مترمربع).....
۸,۴	۸,۲	۶,۱	۴,۴	۳,۵	۳,۸	۴,۱	زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و بدون کسر هزینه (سال).....
۱۰,۸	۱۰,۵	۷,۷	۵,۶	۴,۴	۴,۸	۵,۳	زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و فقط با کسر هزینه خوراکی از درآمد (سال).....
۴۷,۴	۴۸,۹	۴۹,۱	۴۶,۰	۳۴,۵	۳۷,۰	۶۹,۶	زمان انتظار برای خانه‌دار شدن (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و پس از کسر کل هزینه از درآمد (سال).....

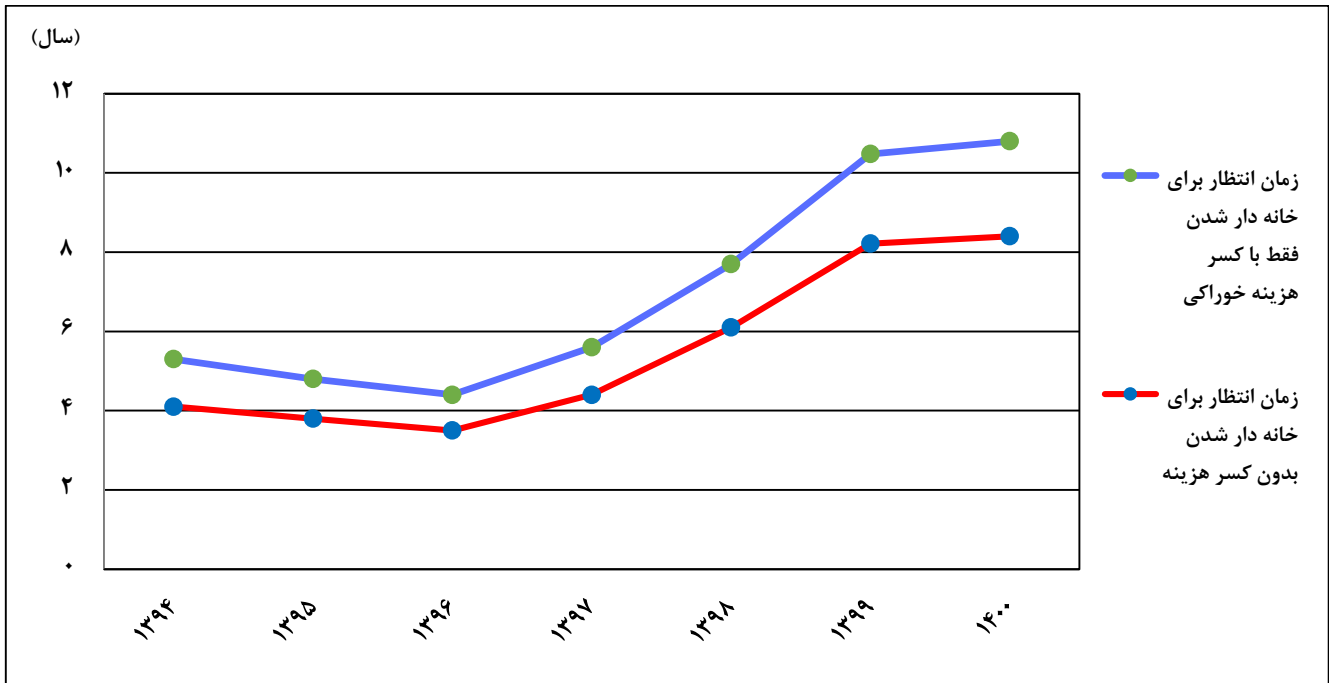
نمودار ۱- قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با شرط عدم تغییر قیمت با کل درآمد بدون کسر هزینه و پس از کسر هزینه خوراکی ۱۳۹۴ تا ۱۴۰۰ (مترمربع)



نمودار ۱- قدرت خرید مساحت زیربنا در هر سال با شرط عدم تغییر قیمت با درآمد پس از کسر کل هزینه ۱۳۹۴ تا ۱۴۰۰ (مترمربع)



نمودار ۲- زمان انتظار برای خانه دار شدن خانوار (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و با کسر هزینه خوراکی و بدون کسر هزینه از درآمد- ۱۳۹۴ تا ۱۴۰۰ (سال)



نمودار ۲- زمان انتظار برای خانه دار شدن خانوار (۸۰ مترمربع) با شرط عدم تغییر قیمت و با کسر کل هزینه از درآمد- ۱۳۹۴ تا ۱۴۰۰ (سال)

